

**Тананыкин Степан Степанович**  
Студент СПбГУАП «Санкт-Петербургский государственный  
университет аэрокосмического приборостроения»

**Боер Артём Львович**  
Кандидат юридических наук, доцент кафедры  
Гражданского права «Санкт-Петербургский государственный университет  
аэрокосмического приборостроения»

## НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ КВАЛИФИКАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ДОГОВОРА

**Аннотация:** гражданское законодательство, как и любое другое, с юридической точки зрения не является идеальным, ввиду наличия пробелов, неоднозначных норм и иных недоработок, которые необходимо исправлять. Часто возникают проблемы с заключением гражданско-правовых договоров, в том числе и с договором аренды. По договору аренды арендодатель передает определенное имущество арендатору за определенную плату во временное владение и пользование. Законодатель не классифицирует договор аренды как ограниченное вещное право. Договор аренды входит в группу договоров, которые регулируют отношения, связанные с передачей имущества во временное пользование.

**Ключевые слова:** гражданско-правовой договор; договор аренды; арендодатель; арендная плата; временное владение и пользование; ограниченное вещное право; жилое помещение; найм жилого помещения; объект аренды.

Гражданское законодательство, как и любое другое, с юридической точки зрения не является идеальным, ввиду наличия пробелов, неоднозначных норм и иных недоработок, которые необходимо исправлять. Часто возникают проблемы с заключением гражданско-правовых договоров. Это происходит потому, что стороны договорных отношений требуют существенных условий или, скорее, не учитывают обязательные положения договора, или потому, что в законодательстве есть пробелы, которые еще не устранены [16; С. 11].

Одним из таких договоров, по нашему мнению, является договор аренды. Отметим, что в юридическом обществе нет споров относительно понятия, авторы [8; 15] опираются на ст. 606 Гражданского кодекса РФ [4]. Согласно этому стандарту, по договору аренды арендодатель передает определенное имущество арендатору за определенную плату во временное владение и пользование.

Законодатель (ст. 216 ГК РФ) не классифицирует договор аренды как ограниченное вещное право, но по своей правовой природе рассматриваемый договор подпадает под категорию ограниченного вещного права. Это утверждение основано на существенных характеристиках прав ограниченной собственности, которые позволяют выделить их в особую категорию.

Кроме того, арендная плата как ограниченное вещное право вытекает не только из их имущественных прав, но и из воли законодателя, выраженной в законе («во временное владение и пользование или на временное пользование во временное пользование»). В таком случае необходимо подчеркнуть, что договор аренды входит в группу договоров, которые регулируют отношения, связанные с передачей имущества во временное пользование.

Возвращаясь к признакам вещных прав, выделим те, что присущи именно аренде. Как и любой титул собственности, это особый объект (земля, здание и т.д.), он всегда идентифицируется; владелец арендуемого имущества подбирает полезные свойства с учетом



ограничений (использование или пользование и владение одновременно) и отличает их от чужой собственности; нет смена собственника во время аренды; обязательная регистрация договора аренды имущества на объекте недвижимости доказывает его публичность; аренда всегда является производной, поскольку может возникнуть, если на имущество есть право собственности и желание собственника; осуществляется защита нарушенных прав арендодателя обеспечивается специальной запатентованной защитой (ст. 305 ГК РФ).

И хотя законодатель не определил аренду как ограниченные права, которые позволяют ее владельцам защищать свои права даже от собственников, этот список не является исчерпывающим. Кроме того, Верховный Суд РФ разъяснил судебную практику в своем обзоре (2019), что обращение в судебные органы для защиты прав арендаторов не противоречит положениям гражданского законодательства, а нормы закона допускают использование метода защита прав собственности [10].

Таким образом, возможность использования специальных методов хеджирования подтверждает абсолютный характер аренды, поскольку можно рассчитывать на защиту от неопределенного личного круга, т.е. арендатор может потребовать устранения любого нарушения своих прав как от третьих лиц, так и от собственника.

Еще одной отличительной чертой права аренды от права собственности является поддержание особой обязанности собственника – бремя содержания имущества арендодателя (капитальный ремонт). Законодательный орган предусмотрел возможность изменения обязательства по содержанию, но общее правило подтверждает, что владелец имущества, находящегося в аренде, имеет более узкие права на содержание имущества, чем собственники. Интересно также, что договор аренды не может существовать «независимо» и всегда следует за титулом при смене владельца, а не за собственником (ст.617 ГК РФ).

Аренда является обычной гражданско-правовой сделкой и занимает лидирующие позиции как среди коммерческих, так и предпринимательских юридических и физических лиц. Аренда, в свою очередь, представляет собой соглашение, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору срочное владение и использует имущество, необходимое для ведения бизнеса, в отношении арендной платы, указанной в данной сделке. В то же время арендуемая недвижимость – это по большей части земельные участки, предприятия, здания, сооружения, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих природных характеристик в процессе использования.

Подход законодателя к регулированию аренды характеризуется разделением общих положений и более подробных правил сдачи в аренду определенных типов недвижимости. Представители доктрины отмечают, что основной проблемой выступает дублирование правовых положений о договоре аренды в Гражданском кодексе РФ [4] и иных федеральных законах специального назначения, к примеру, «О финансовой аренде (лизинге)» [3], Земельном кодексе РФ [1], Кодексе внутреннего водного транспорта РФ [2] (далее – КВВТ РФ) и др., а также наличие противоречий общего и специального законодательства в этой сфере [7; С. 2258]. Указанная проблема в общих чертах свойственна отечественному праву по причине недостаточного уровня законодательной техники. Вместе с тем, в сфере регулирования арендных отношений этому вопросу характерна особая актуальность [14; С. 186].

В этой связи считаем целесообразным акцентировать внимание на противоречии положений ст. 643 ГК РФ и п. 4 ст. 63 КВВТ РФ, указывающих на необходимость регистрации договора аренды транспортного средства без экипажа. Другой пример: согласно п. 6 ст. 226 ГК РФ, согласие собственника участка на передачу в субаренду не требуется при наличии уведомления, в то время как ст. 615 ГК РФ устанавливает обязательное согласие на передачу в субаренду арендованного имущества. Дополнительные проблемы возникают в ситуациях,



когда нормы права и правовые позиции вышестоящих судов вступают в противоречие, препятствуя формированию стабильной и единообразной судебной практики [7; С. 2258].

Таким образом, национальное законодательство и разъяснения вышестоящих судов по вопросам аренды жилья в нынешних обстоятельствах требуют тщательного анализа дублирования стандартов и их противоречий, а также осуществления его систематизации для повышения уровня законодательной техники и устранения вероятности принятия судами противоречивых решений по аналогичным делам.

Далее мы рассмотрим объекты и предмет арендных отношений.

Исходя из положений ст. 607 ГК РФ, объект, передаваемый на условиях аренды, может, как правило, являться «имуществом». Указанный признак договора аренды конкретизируется в ст. 607 ГК РФ, согласно которой, в аренду передается не любое имущество, а только движимая или недвижимая вещь, которая носит непотребляемый характер.

В связи с изложенным, представляет интерес п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 [12], «в соответствии со статьей 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

Однако мы отмечаем, что ссылка в ст. 607 ГК РФ на непотребляемый характер предмета и приведенные выше разъяснения ранее существовавшего Высшего Арбитражного Суда РФ не совсем точны. Исследователи отмечают, что «теоретически потребительский продукт также может быть передан в аренду (т.е. вещь, нормальное использование которой предполагает его потребление), если программа заключенного контракта предусматривает его использование, которое не подразумевает потребления. Например, художник может арендовать у местного торговца набор фруктов, овощей, сыров и тушек дичи на полдня, чтобы использовать их в качестве реквизита при написании натюрморта в подражание голландским мастерам, пообещав не есть реквизит и вернуть его к концу дня» [5; С. 37-38].

Судебная практика, за рядом исключений, допускает сдачу в аренду части вещи, например, части земельного участка, не оформленных в качестве отдельных объектов недвижимости комнаты, секции, подвала или чердака некоего здания, части фасада, пространства на крыше, иного конструктивного элемента здания или сооружения и т.п. (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73).

В проанализированном нами аспекте, который отличается от законодательства многих европейских стран, имущественные права не сдаются в аренду. Для предоставления права на использование некоторых бестелесных объектов используются другие договорные структуры (во-первых, лицензионное соглашение при предоставлении права на использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации).

В то же время некоторые нормы об аренде или правовые позиции, разработанные прецедентным правом в отношении данного договора, могут применяться по аналогии с аналогичными договорами, касающимися права использования бестелесных объектов [13].

При этом, если во владение и пользование гражданину предоставляется жилой дом или жилое помещение и речь идет о сдаче данного объекта в целях проживания, то в соответствии с действующим законодательством, речь идет не об аренде, а о найме жилого помещения (самостоятельный вид договорной конструкции, который регулируется нормами не гл. 34 ГК РФ об аренде, а гл. 35 ГК РФ о найме жилья).

Поэтому при заключении договора аренды необходимо четко описать арендуемое имущество и описать условия его эксплуатации, чтобы избежать дальнейших судебных разбирательств.



Споры в спорах об аренде часто основаны на расплывчатом определении имущества, и поэтому необходимо включить в договор аренды информацию, указывающую, какое конкретное имущество должно быть передано арендатору в качестве арендуемого имущества. Итак, при аренде транспортных средств вам необходимо указать VIN-номер в дополнение к марке и модели автомобиля. «Если в договоре не содержится информации, отражающей состояние объекта, договор не считается согласованным сторонами и, следовательно, незаключенным» [6; С. 139].

Данные выводы подтверждаются материалами судебной практики: «Администрация и Предприниматель подписали договор аренды от 21.05.2009 N 15952/06, который не прошел кадастровый учет части (27 квадратных метров) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:191, сроком до 23.02.2010, под существующий временный торговый павильон. В этот же день земельный участок был передан по акту Предпринимателю.

В акте обследования земельного участка от 10.03.2016, который составил комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации, было указано, что Предприниматель осуществляет торговую деятельность продовольственными товарами, размещая на площади 27 кв. м. земельного участка торговый павильон, который находится в собственности муниципалитета, не оформив правоустанавливающих документов.

Администрация пришла к выводу, что договор аренды от 21.05.2009 не заключен из-за того, что в нем отсутствуют данные, позволяющие идентифицировать объект найма, и из-за того, что Предприниматель пользуется участком, хотя у него нет на это правовых оснований, и обратилась в арбитражный суд с иском» [11]. Суд сделал вывод: так как, государственный кадастровый учет в отношении спорной части земельного участка не проводился, то договор аренды является незаключенным.

Не следует забывать о положении ст. 432 ГК РФ, которое нашло свое отражение в п. 15 Постановления Пленума ВАС РФ об отдельных вопросах применения правил ГК РФ о договоре аренды: «...если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору, и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность» [12].

Согласно общим правилам, изложенным в гражданском законодательстве, такие договорные условия, как срок аренды и размер арендной платы, не являются обязательными. Некоторые виды договоров аренды могут быть освобождены законом. Например, условие о размере арендной платы необходимо для сдачи в аренду здания или сооружения, земельного участка.

Все условия, по которым должно быть достигнуто соглашение по требованию одной из сторон (п. 1 ст. 432 ГК РФ), также необходимы, даже если такому условию соответствует диспозитивная норма [9; С. 216].

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что, как и любое право собственности, объектом аренды является конкретный объект (земля, здание и т.д.), он всегда идентифицируется; владелец аренды подбирает полезные свойства с учетом ограничений (использование или пользование и владение в то же время) и забирает их из чужой собственности; во время аренды не происходит смены владельца; обязательная регистрация договора аренды имущества указывает на его публичность; договор аренды всегда заключается, потому что он может возникнуть, если имущество является собственностью владельца и желание арендатора собственник; защита нарушенных прав собственника по договору аренды осуществляется путем специального владения (ст. 305 ГК РФ).



*Список литературы:*

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Российская газета, N 211-212, 30.10.2001.
2. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 07.03.2001 N 24-ФЗ (ред. от 28.02.2023) // Российская газета, N 50-51, 13.03.2001.
3. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета, N 211, 05.11.1998.
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – N 5. – Ст. 410.
5. Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса РФ [Электронное издание] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – М.: М-Логос, 2023. – 564 с.
6. Бауэр, Н.А. Порядок заключения договора аренды транспортных средств / Н.А. Бауэр // Молодой ученый. – 2020. – №28 (318). – С. 138-145.
7. Белов, В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений / В.А. Белов // Актуальные проблемы гражданского права. – 2014. – № 10. – С. 2258-2266.
8. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – М.: Проспект, 2020. – 880 с.
9. Комиссарова А.А. Договор как основа правового регулирования аренды имущества: анализ положений действующего законодательства РФ // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 14. – С. 216-223.
10. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2020. – № 6.
11. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.04.2018 № Ф01-801/2018 по делу № А43-21548/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 01.12.2023)
12. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 1.
13. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.11.2013 г. № 9457/13 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 15.09.2021 N 308-ЭС21-4935 по делу N А25-2961/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 01.12.2023)
14. Сиренко, Б.Н. Договор аренды и его отдельные изменения: некоторые проблемы правового регулирования / Б.Н. Сиренко // Сборник научных работ серии «Право». – 2023. – № 2(30). – С. 186-194.
15. Шестакова, Е.В. Правовые аспекты внешнеэкономического контракта. Право Доступа / Е.В. Шестакова. – М.: Норма, 2018. – 350 с.
16. Шигонина, Л.А. Теоретические и практические аспекты договора аренды и его досрочного расторжения / Л.А. Шигонина // Научный вестник Крыма. – 2022. – № 1(36). – С. 11-18.

